

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Lärträdet  
Org nr: 7350002809



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lärkrådet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-03-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föregående år har föreningen bytt alla fönster på de tre höghusen, byggt en boulebana, fått ett nytt gym med bastu och en gemensamhetslokal. De har även gjort en uppskrivning av marken med 10 miljoner kronor. Detta året har föreningen inte gjort så mycket underhåll.

Föreningen har fått 10 730 kr i skattereduktion för förnybar el.  
Överskottsel är såld till Affärsverken för 53 089 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 269% till 427%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 031 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 364 tkr.  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkrådet 2 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 6 byggnader med 229 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954-55.

Fastighetens adress är Lagmansgatan 24 och 26, samt Arkitektgatan 2 A-C, 4 A-E, 6 A-C och 8 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	30
1 rum och kök	28
2 rum och kök	124
3 rum och kök	33
4 rum och kök	14

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	16	Varav 8 skyddsrum
Antal garage	12	
Antal p-platser	109	Varav 2 laddplatser

Total tomtarea	18 128 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 095 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	346 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	129 869 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	129 869 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 390 tkr och planerat underhåll för 372 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2003
Säkerhetsdörrar	2007
Fjärrvärme	2010
Balkongreovering	2012-2017
Stuprör	2016
Fönsterbleck	2016
Termostater	2016-2017
Fönsterbyte, låghusen	2018
Hissar	2019
Målning trapphus	2019
Asfaltering	2019
Fasad och takreovering	2020
Målning av trapphus	2020
Nytt nyckelsystem	2020
Grillplats	2020
Fönsterbyte, höghusen	2021

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Lokalreoveringar	116 718
Tvättmaskin	54 064
Elinstallation lokal	154 064
Huskropp utvändigt	8 732
Markytor	38 089

RBF Lärkrådet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 14 900 kronor i återbäring samt 32 976 kronor i utdelning.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Jonsson	Ordförande	2022
Margaretha Berglund	Sekreterare	2022
Björn Hansson	Vice ordförande	2023
Lennart Lilja	Ledamot	2023
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Donny Glimmefors	Suppleant	2023
Jonas Ungerbäck	Suppleant	2022
Robert Federley	Suppleant	2023
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Johan Boström	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Arne Andersson

### Valberedning

Christian Dahlgren

Gert Andersson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 293 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 299 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

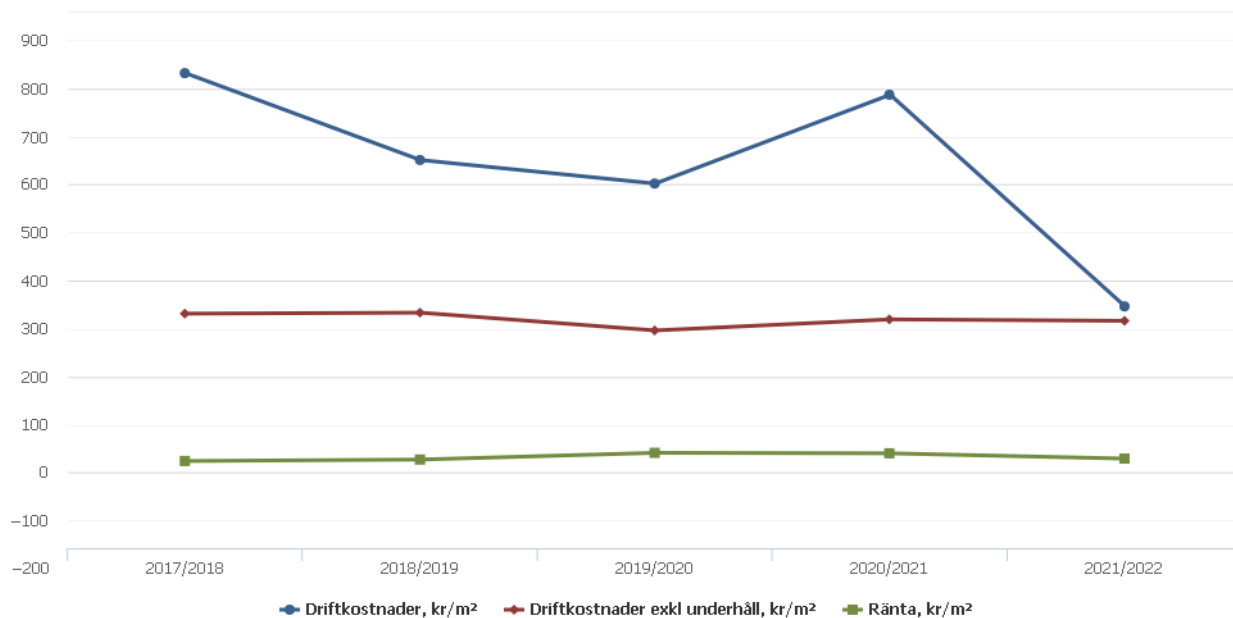
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	9 131	8 994	8 817	8 615	8 614
Resultat efter finansiella poster	2 333	-3 693	-1 725	-1 463	-3 598
Årets resultat	2 333	-3 693	-1 725	-1 463	-3 598
Resultat exklusive avskrivningar	3 364	-2 686	-684	-506	-2 646
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 164	-8 186	-4 684	-4 506	-5 846
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	442	322	322	257
Balansomslutning	48 637	46 978	41 650	37 885	33 165
Soliditet %	22	18	5	10	16
Likviditet %	427	269	529	475	478
Likviditet vid räntomskrivning %	34	50			
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	346	787	602	651	832
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	316	319	296	333	331
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	39	40	41	27	24
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 968	3 029	3 092	2 670	2 227
Skuldkvot %	3,89	4,19	4,28	3,79	3,15



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 369	10 000 000	83 876	1 677 335	-3 693 109
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 693 109	3 693 109
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-371 667	371 667	
Årets resultat					2 333 151
<b>Vid årets slut</b>	<b>298 369</b>	<b>10 000 000</b>	<b>912 209</b>	<b>-2 844 107</b>	<b>2 333 151</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 015 774
Årets resultat	2 333 151
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 667
<b>Summa</b>	<b>-510 956</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 510 956</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	9 131 147	8 993 591
Övriga rörelseintäkter	591 915	227 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>9 723 062</b>	<b>9 221 343</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2 -4 301 458	-9 787 848
Övriga externa kostnader	Not 3 -1 327 540	-1 402 975
Personalkostnader	Not 4 -285 208	-272 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 031 233	-1 007 390
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-6 945 439</b>	<b>-12 470 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 777 623</b>	<b>-3 249 396</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	32 976	32 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 448	21 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	-486 896	-498 339
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-444 472</b>	<b>-443 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 333 151</b>	<b>-3 693 109</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 333 151</b>	<b>-3 693 109</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	40 424 396	41 421 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	628 680	662 468
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		79 545	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 132 621</b>	<b>42 084 308</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		343 500	343 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>343 500</b>	<b>343 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 476 121</b>	<b>42 427 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		85 057	33 842
Övriga fordringar		259 154	272 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	211 097	99 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>555 308</b>	<b>406 360</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 605 719	4 143 452
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 605 719</b>	<b>4 143 452</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 161 027</b>	<b>4 549 811</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>48 637 148</b>	<b>46 977 620</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	298 369	298 369	
Uppskrivningsfond	10 000 000	10 000 000	
Fond för yttre underhåll	912 209	83 876	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 210 578</b>	<b>10 382 245</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 844 107	1 677 335	
Årets resultat	2 333 151	-3 693 109	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-510 956</b>	<b>-2 015 774</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 699 623</b>	<b>8 366 471</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	16 532 963	29 480 417
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 532 963</b>	<b>29 480 417</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		789 156	789 156
Ränteomskrivningslån		19 600 598	7 403 130
Leverantörsskulder		122 212	70 259
Övriga skulder		22 851	17 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	869 745	851 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 404 562</b>	<b>9 130 731</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 637 148</b>	<b>46 977 620</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	65
Fjärrvärme	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Solceller	Linjär	25
Låssystem	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-371 668	-5 815 957
Reparationer	-390 147	-835 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 204	-342 801
Försäkringspremier	-149 831	-140 508
Kabel- och digital-TV	-468 883	-110 141
Radonsanering	-7 500	0
Återbäring från Riksbyggen	14 900	14 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 353	-20 584
Serviceavtal	-2 833	0
Obligatoriska besiktningar	-16 888	-8 212
Snö- och halkbekämpning	-35 083	-42 156
Statuskontroll	-8 331	-9 953
Förbrukningsinventarier	-64 319	-118 799
Vatten	-701 344	-702 666
Fastighetsel	-402 388	-265 345
Uppvärmning	-1 203 017	-1 244 164
Sophantering och återvinning	-136 193	-140 294
Förvaltningsarvode extra	-2 375	-4 544
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 301 458</b>	<b>-9 787 848</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-1 164 748	-1 214 492
IT-kostnader	-5 258	-3 069
Arvode, yrkesrevisorer	-18 579	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 925	0
Inkassokostnader	-2 580	-1 353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 878	-59 574
Möteskostnader	-28 723	-1 441
Kontorsmateriel	-26 274	-33 209
Telefon och porto	-4 386	-4 980
Medlems- och föreningsavgifter	-12 595	-12 595
Datakostnader	-3 218	-19 333
Bankkostnader	-4 376	-2 687
Övriga externa kostnader	0	-33 866
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 327 540</b>	<b>-1 402 975</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-5 376
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-65 400	-40 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-112 994	-123 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 338
Pensionskostnader	0	-229
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-36 814	-30 682
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-285 208</b>	<b>-272 525</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 584 076	6 744 273
Mark	10 347 600	347 600
Standardförbättringar	43 371 525	43 371 525
Markanläggning	28 000	0
Markinventarier	338 533	338 533
	<b>64 669 734</b>	<b>50 801 931</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	3 839 803
Uppskrivning mark	0	10 000 000
Markanläggning	0	28 000
	<b>0</b>	<b>13 867 803</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 669 734</b>	<b>64 669 734</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 750 904	-6 692 695
Standardförbättringar	-16 331 335	-15 429 580
Markanläggningar	-233	
Markinventarier	-165 422	-152 105
	<b>-23 247 894</b>	<b>-22 274 380</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-79 573	-58 209
Årets avskrivning standardförbättringar	-901 755	-901 755
Årets avskrivning markanläggningar	-2 800	-233
Årets avskrivning markinventarier	-13 316	-13 316
	<b>-997 444</b>	<b>-973 513</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 245 338</b>	<b>-23 247 893</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 424 396</b>	<b>41 421 840</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 753 599	3 833 172
Mark	10 347 600	10 347 600
Standardförbättringar	26 138 435	27 040 190
Markanläggningar	24 967	27 767
Markinventarier	159 795	173 111





## Taxeringsvärden

Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	869 000	869 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>129 869 000</b>	<b>129 869 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>92 190 000</i>	<i>92 190 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 679 000</i>	<i>37 679 000</i>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	784 144	919 616
	<b>784 144</b>	<b>919 616</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Installationer, bidrag	0	-135 472
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-135 472</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>784 144</b>	<b>784 144</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-121 676	-87 800
	<b>-121 676</b>	<b>-87 800</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-33 788	-33 876
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 788</b>	<b>-33 876</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>628 680</b>	<b>662 468</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	628 680	662 468

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 067	2 548
Förutbetalda försäkringspremier	50 465	48 901
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 164	34 706
Förutbetald elavgift	7 611	4 279
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 790	9 190
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>211 097</b>	<b>99 624</b>



## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	36 922 717	37 672 703
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-789 156	-789 156
Ränteomskrivningslån	-19 600 598	-7 403 130
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 532 963</b>	<b>29 480 417</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,00%	2022-03-25	7 403 130,00	-7 324 790,00	78 340,00	0,00
SWEDBANK	1,49%	2022-12-22	4 359 180,00	0,00	112 496,00	4 246 684,00
SWEDBANK	1,21%	2023-03-24	0,00	7 324 790,00	39 170,00	7 285 620,00
SWEDBANK	1,33%	2023-03-24	8 267 588,00	0,00	132 000,00	8 135 588,00
SWEDBANK	1,51%	2024-03-25	4 775 000,00	0,00	100 000,00	4 675 000,00
SWEDBANK	1,47%	2024-04-25	5 283 870,00	0,00	130 800,00	5 153 070,00
SWEDBANK	1,00%	2026-08-25	7 583 935,00	0,00	157 180,00	7 426 755,00
<b>Summa</b>			<b>37 672 703,00</b>	<b>0,00</b>	<b>749 986,00</b>	<b>36 922 717,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 789 156 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 156 624 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 376 339 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	62 831	56 932
Upplupna elkostnader	37 935	23 792
Upplupna värmekostnader	14 814	20 872
Upplupna kostnader för renhållning	9 232	9 597
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	744 933	739 813
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>869 745</b>	<b>851 006</b>

## Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	39 212 400	39 212 400

## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Bengt Jonsson

---

Margaretha Berglund

---

Björn Hansson

---

Tobias Hindrikson

---

Lennart Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

---

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

---

Johan Boström  
Förtroendevald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Lärträdet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lärträdet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557480152090

## Dokument

ÅR 211103 2021-2022

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2022-10-26 15:51:22 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2022-11-02 11:25:52 CET (+0100)

## Signerande parter

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

Signerade 2022-10-26 15:51:26 CEST (+0200)

Bengt Jonsson (BJ)

[bengt.jonsson1@gmail.com](mailto:bengt.jonsson1@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Jonsson"

Signerade 2022-10-27 16:08:56 CEST (+0200)

Margaretha Berglund (MB)

[mags\\_berglund@hotmail.com](mailto:mags_berglund@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Margaretha Berglund"

Signerade 2022-10-26 16:01:41 CEST (+0200)

Björn Hansson (BH)

[Miwaku.Kuma@gmail.com](mailto:Miwaku.Kuma@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Sven Sebastian Hansson"

Signerade 2022-10-28 10:21:59 CEST (+0200)

Lennart Lilja (LL)

[lennart.lilja15@gmail.com](mailto:lennart.lilja15@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART LILJA"

Tobias Hindrikson (TH)

[Tobias.Hindrikson@riksbyggen.se](mailto:Tobias.Hindrikson@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS HINDRIKSON"





# Verifikat

Transaktion 09222115557480152090

<i>Signerade 2022-10-27 10:18:21 CEST (+0200)</i>	<i>Signerade 2022-10-27 12:32:46 CEST (+0200)</i>
<p>Johan Boström (JB) <i>johan.bostrom.kna@gmail.com</i></p>  <p><b>BankID</b></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BOSTRÖM"</i></p> <p><i>Signerade 2022-11-01 17:36:49 CET (+0100)</i></p>	<p>Anders Håkansson (AH) <i>anders.hakansson@se.ey.com</i></p> <p><i>Signerade 2022-11-02 11:25:52 CET (+0100)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

